1, Chemin Premier, Ville de Québec

INSPECTION D'UN BÂTIMENT

NICOLAS DÉRY, TECHNOLOGUE SPÉCIALISTE EN BÂTIMENTS

OBJET DE L'INSPECTION

Cette inspection visuelle en bâtiment a été effectuée pour le compte de Michel Tremblay et Micheline Tremblay (les copropriétaires) sur leur propriété privée achetée en 2011 à Compagnie Inc. (constructeur).

Elle a pour but de d'informer le constructeur d'un vice de fabrication constaté sur la propriété.

Cette inspection de bâtiment est une inspection visuelle et attentive, qui n'est cependant pas techniquement exhaustive.

Cette inspection consiste à faire une examen visuel de l'état physique des systèmes et des composantes installés et facilement accessibles.

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

- **Adresse:** 1, Chemin Premier, Québec
- **Année de construction:** 2011
- **Type de bâtiment:** bungalow
- **Dépendances:** garage détaché
- **Fondation:** béton coulé
- **Fenêtres:** PVC à manivelle verre scellé
- **Revêtement:** Clin de composites de type Canexel par LP Canada
- **Toiture:** bardeaux asphalte

- **Date de l'inspection:**
- 6 décembre 2012 11h00

Section 1

PROBLÉMATIQUE

Énoncé de la problématique:

L'eau s'infiltre derrière le revêtement extérieur et derrière le carton fibre goudronné dans le secteur de la cheminée.

Légende:

Les points d'entrée sont: Au sommet de la cheminée, à l'intersection de la cheminée et de la toiture et à l'intersection de la galerie et de la cheminée

Les points de sortie sont au bas de la cheminée (gauche) et entre le carton fibre goudronné et le mur de fondation (droite).

PRÉSENTATION DE LA PROBLÉMATIQUE

Section 2

POINTS D'ENTRÉE DE L'EAU

DESSUS DE LA CHEMINÉE

Il apparait que le dessus de la cheminée soit fabriqué de tôle d'aluminium de faible épaisseur, qu'il soit fait de deux pièces de tôle (joint au centre) et qu'il soit concave (retient l'eau).

Une mauvaise conception peut faciliter l'infiltration de l'eau et causer des dommages à la structure et aux éléments de finition et favoriser la croissance de moisissures nuisibles à la santé des occupants.

Il est recommandé que le dessus de la cheminée soit fait d'aluminium de calibre assez épais pour qu'il maintienne sa forme, qu'il soit fait d'une seule pièce pour éviter les joints et qu'il soit convexe pour éviter de garder l'eau.

DESSUS DE LA CHEMINÉE

On voit sur cette photo l'eau stagnante sur le dessus de la cheminée, directement sur le joint de tôle.

L'eau qui séjourne sur le dessus de la cheminée aura plus de facilité à s'infiltrer dans le joint de tôle.

Le dessus de la cheminée devrait être d'une seule pièce et convexe pour éviter que l'eau ne séjourne sur le dessus et puisse s'infiltrer.

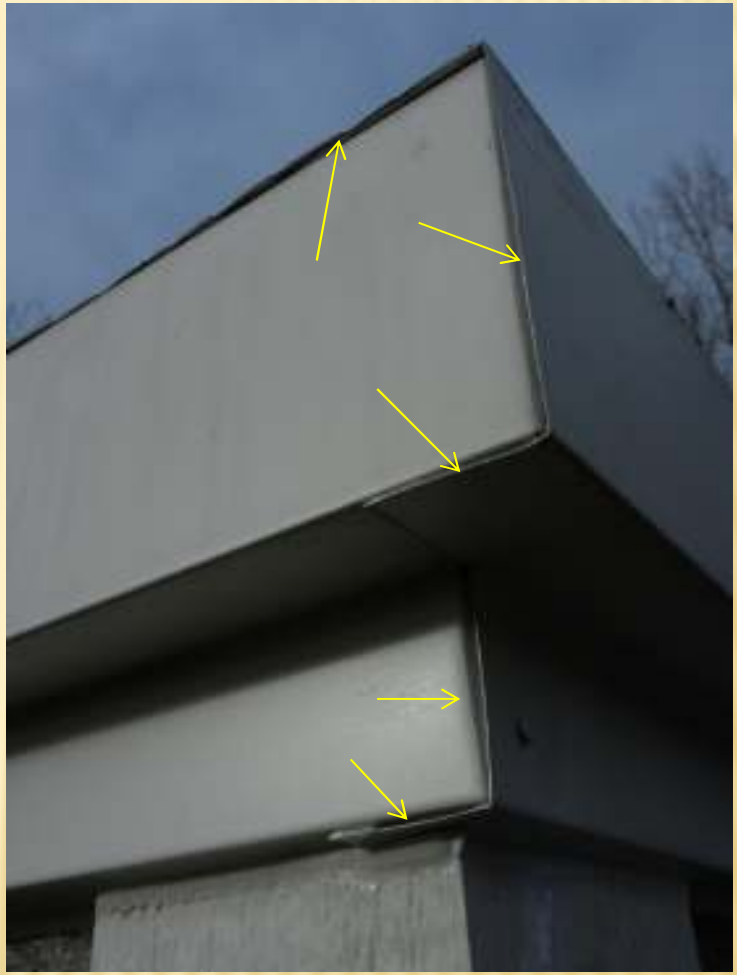
DESSUS DE LA CHEMINÉE

Le dessus de la cheminée est fabriqué de plusieurs pièces de tôle qui ne présentent aucun produit d'étanchéité.

Aucun brise-goutte n'est présent sur le dessus de la cheminée.

L'absence de produit d'étanchéité et de brise goutte peut faciliter l'infiltration de l'eau et causer des dommages à la structure et aux éléments de finition et favoriser la croissance de moisissures nuisibles à la santé des occupants.

On recommande que le revêtement du dessus de la cheminée soit fait d'une seule pièce, que les joints soient soudés et qu'il soit muni d'un brise-goutte au bas.



Composition appropriée d'un recouvrement de dessus de cheminée:

-Dessus convexe (pli de tôle en « X » (flèches noires)

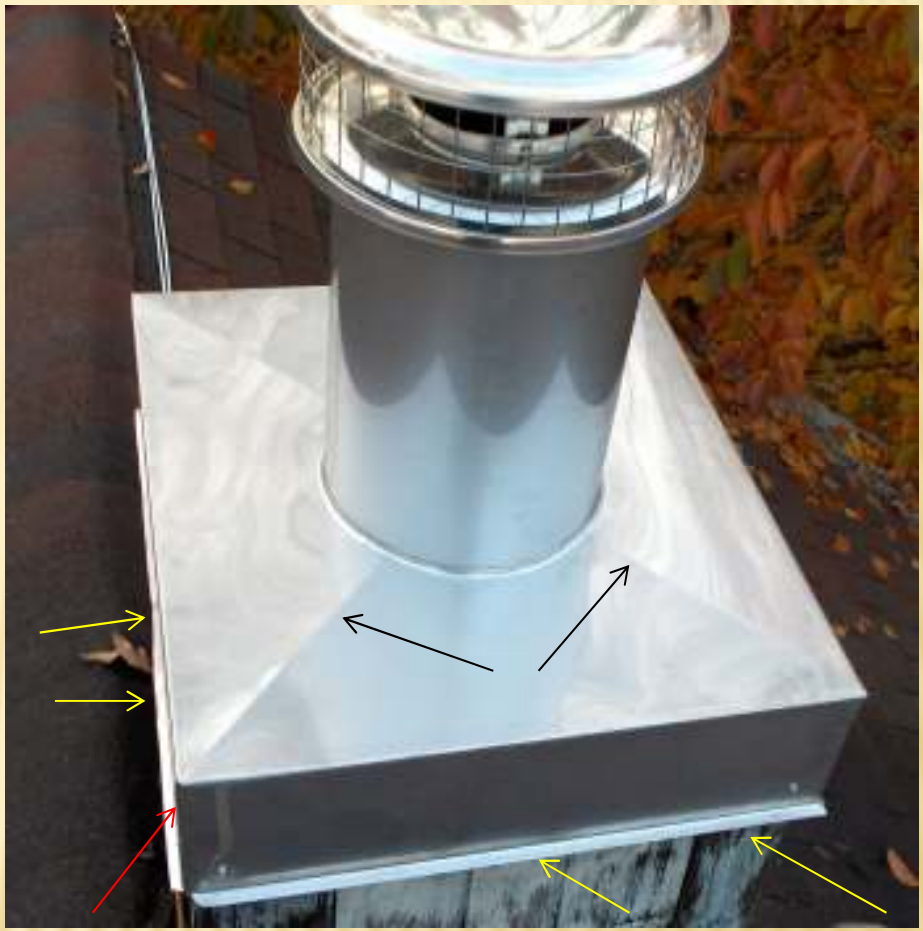
-Aucun joint sur le dessus

-Joints soudés dans les coins (flèche rouge)

-Aucune vis ou clou sur le dessus

-Acier inoxydable calibre 16 ou aluminium calibre 12 ou plus épais

-Brise-goutte intégral incorporé (flèches jaunes)



DESSUS DE CHEMINÉE APPROPRIÉ

DOS D'ÂNE

Le dos d'âne derrière la cheminée (flèche rouge) n'est pas suffisamment large. Il devrait avoir la même largeur que la cheminée (incluant les moulures de coin) et posséder un solin qui excède d'environ 1 pouce pour éloigner l'eau.

Un dos d'âne trop étroit a pour effet d'envoyer une quantité d'eau importante directement sur le coin de la cheminée qui constitue un point d'entrée fréquent dans ce genre d'installation.

On recommande de consulter un entrepreneur qualifié pour effectuer les correctifs nécessaires.

Composition appropriée d'un dos-d'âne:

Un dos-d'âne fabriqué selon les règles de l'art aura la même largeur que la cheminée (incluant les moulures de finition dans le cas d'une cheminée recouverte de Canexel) et sera muni d'un solin métallique qui excède la cheminée d'au moins 1 pouce.

DOS-D'ÂNE APPROPRIÉ

Le revêtement de la cheminée de type Canexel est en contact avec le bardeau d'asphalte sur la toiture et aucun solin de dérivation n'est installé.

Le guide de pose publié par la compagnie LP Canada stipule qu'un espace de 1 pouce doit séparer le revêtement Canexel de la toiture, qu'un solin de 4 pouces doit être installé à l'intersection de la cheminée et de la toiture et qu'un solin de dérivation doit être installé pour envoyer l'eau dans la gouttière.

Une mauvaise installation du revêtement Canexel pourrait entrainer des infiltrations d'eau et les dommages associée ainsi qu'une annulation de la garantie du produit.

Il est recommandé d'obtenir l'avis d'un entrepreneur qualifié et d'effectuer les correctifs requis.

INSTALLATION DU REVÊTEMENT CANEXEL

Le manuel d'installation du revêtement Canexel par LP prévoit un espace de 1 pouce entre le revêtement et la toiture, un solin de 4 pouces à l'intersection de la cheminée et de la toiture et un solin de dérivation pour envoyer l'eau dans la gouttière.

On recommande qu'un entrepreneur qualifié apporte les correctifs au revêtement Canexel en s'assurant de suivre les instructions publiées par le fabricant.

SOLIN DE DÉRIVATION
• Installer le solin de dérivation de manière à diriger l'eau vers la gouttière
• Installer le solin à gradin avec un minimum de 4 po pour la partie supérieure
• Bien intégrer le solin avec la barrière d'étanchéité secondaire. Servez-vous de l'enveloppe de bâtiment, de ruban à solin ou d'un solin en Z comme contre-solin.
• NE PAS faire dépasser le revêtement ou la garniture sur le solin de dérivation ou la gouttière
• Laisser un espace entre le bout de la gouttière et le mur adjacent afin de permettre l'entretien du revêtement
• Peinturer TOUS les rebords coupés qui sont à l'air libre
Revêtement LP
Dégagement minimal de 25,1 mm (1 po) entre la garniture et la toiture
Nettoyer la gouttière
Ne pas faire passer la bordure ou le revêtement à l'intérieur du solin de dérivation

INSTRUCTIONS D'INSTALLATION CANEXEL

Le revêtement de type Canexel sur la cheminée est en contact direct avec le patio et il ne semble pas y avoir de solin à l'intersection du patio et du revêtement.

Le guide d'installation publié par LP Canada stipule qu'un espace de 1 pouce doit séparer le revêtement d'un patio et qu'un solin doit être installé.

On recommande que le revêtement soit refait par un entrepreneur qualifié en suivant le guide d'installation publié par LP Canada.

INTERSECTION PATIO-REVÊTEMENT

Section 3

POINTS DE SORTIE DE L'EAU

POINTS DE SORTIE

Du côté droit de la cheminée il a été observé que le point de sortie de l'eau se situe entre le mur de fondation et le carton fibre goudronné.

L'eau qui s'infiltre pourrait causer des dommages à la structure, au revêtement extérieur, à l'isolant dans le mur et à la finition intérieure.

L'eau qui s'infiltre pourrait aussi permettre la prolifération des moisissures et présenter un danger pour la santé des occupants.

Il est recommandé d'obtenir l'avis d'un entrepreneur qualifié et d'effectuer les correctifs requis.

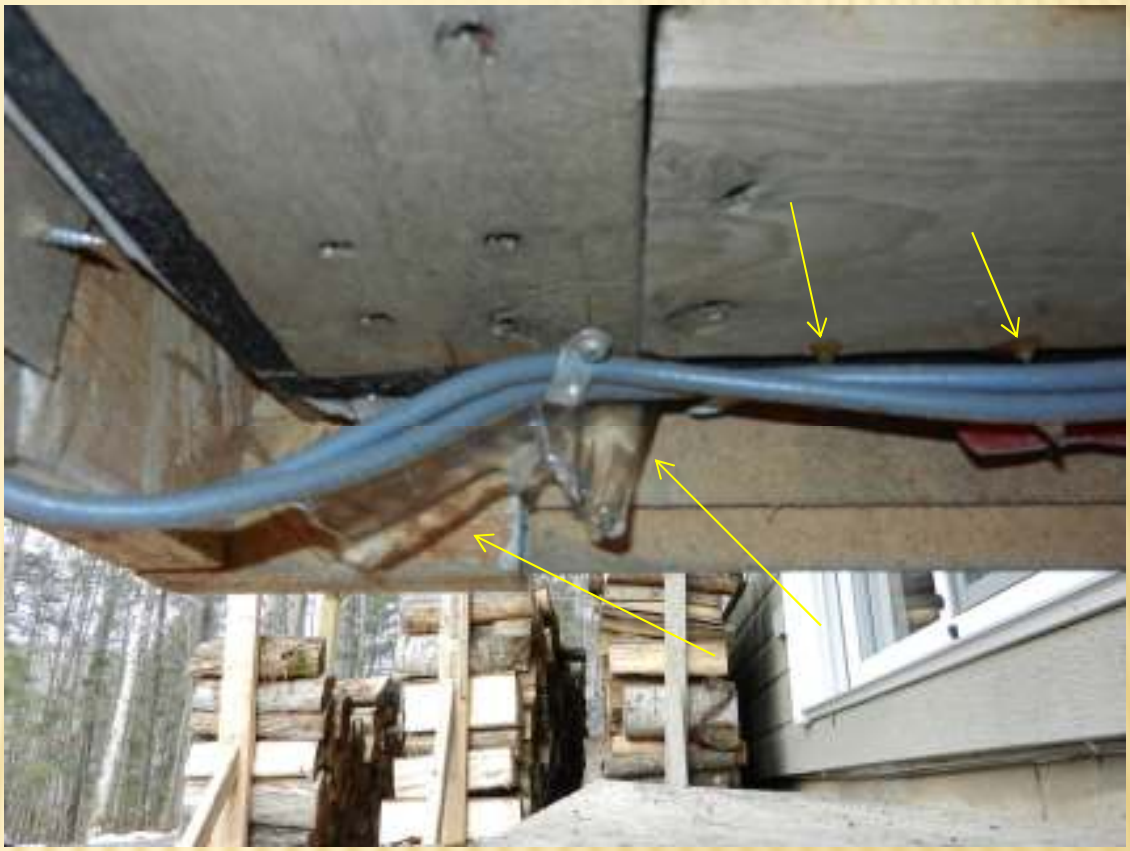
POINTS DE SORTIE

Du côté gauche de la cheminée il a été observé que le point de sortie de l'eau se situe entre le carton fibre goudronné et la structure de la cheminée.

L'eau qui s'infiltre pourrait causer des dommages à la structure et au revêtement extérieur.

L'eau qui s'infiltre pourrait aussi permettre la prolifération des moisissures et présenter un danger pour la santé des occupants.

Il est recommandé d'obtenir l'avis d'un entrepreneur qualifié et d'effectuer les correctifs requis.



Les copropriétaires ont dû installer eux-mêmes un grillage anti-rongeurs au bas du revêtement Canexel, même si le guide d'installation publié par LP Canada stipule qu'il doit être installé par l'installateur du revêtement.

GRILLE ANTI-RONGEURS

Section 4

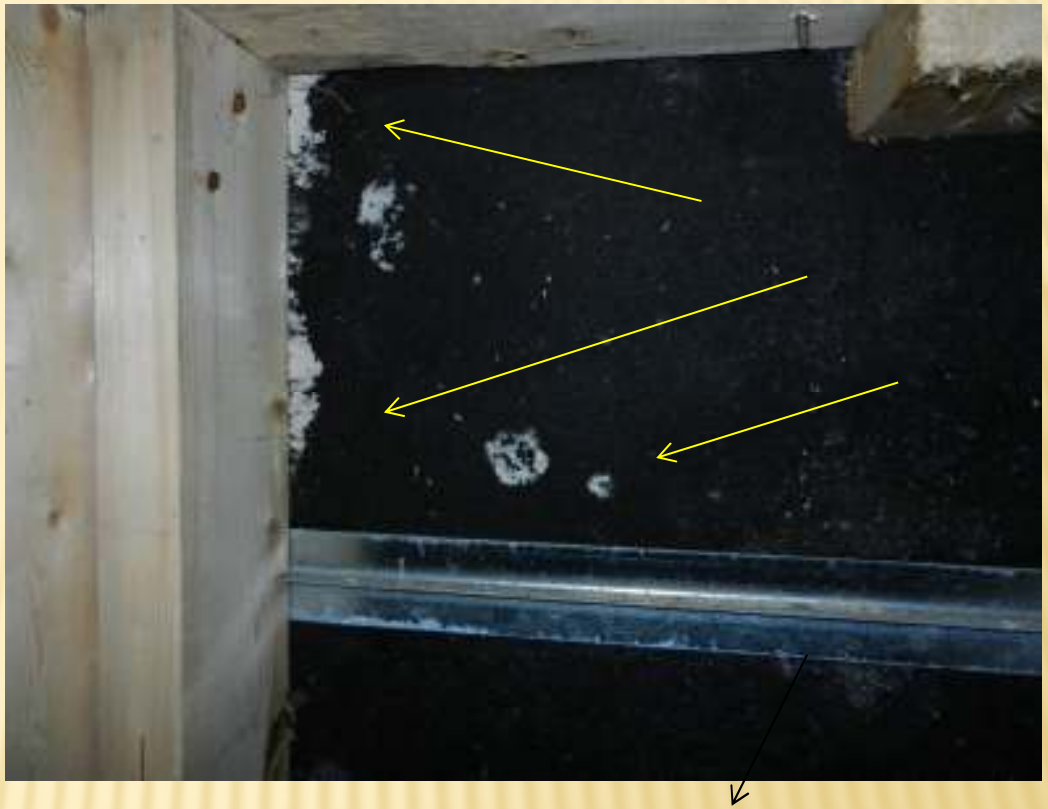
DOMMAGES OBSERVÉS

INTÉRIEUR DE LA CHEMINÉE

Il a été constaté que le carton fibre goudronné à l'intérieur de la cheminée était mouillé et présentait des moisissures vis-à-vis le patio.

L'eau en contact avec les matériaux de construction pourrait causer des dommages tandis que les moisissures présentes des dangers pour la santé des occupants.

Il est recommandé d'obtenir l'avis d'un entrepreneur qualifié et d'effectuer les correctifs requis.



De l’eau et des traces d’eau ont été constatés à l’intérieur de la cheminée.

L’eau en contact avec les matériaux de construction pourrait causer des dommages et favoriser la prolifération des moisissures qui constituent un danger pour la santé des occupants.

Il est recommandé d’obtenir l’avis d’un entrepreneur qualifié et d’effectuer les correctifs requis.

INTÉRIEUR DE LA CHEMINÉE

Des traces d'eau ont été observées sur le déflecteur de carton (côté gauche) à l'entre-toit, directement sous l'endroit où un solin de dérivation devrait être installé.

L'eau qui s'infiltre pourrait causer des dommages à la structure, à l'isolant de l'entre-toit et à la finition intérieure.

L'eau qui s'infiltre pourrait aussi favoriser la prolifération des moisissures et présenter un danger pour la santé des occupants.

Il est recommandé d'obtenir l'avis d'un entrepreneur qualifié et d'effectuer les correctifs requis.

INTÉRIEUR DE LA CHEMINÉE

Des traces d'eau ont été observées sur le déflecteur de carton (côté droit) à l'entre-toit, directement sous l'endroit où un solin de dérivation devrait être installé.

L'eau qui s'infiltre pourrait causer des dommages à la structure, à l'isolant de l'entre-toit et à la finition intérieure.

L'eau qui s'infiltre pourrait aussi favoriser la prolifération des moisissures et présenter un danger pour la santé des occupants.

Il est recommandé d'obtenir l'avis d'un entrepreneur qualifié et d'effectuer les correctifs requis.

INTÉRIEUR DE LA CHEMINÉE

Des traces d'eau ont été observées sur le déflecteur de carton (côté gauche) à l'entre-toit, directement sous l'endroit où un solin de dérivation devrait être installé.

L'eau qui s'infiltre pourrait causer des dommages à la structure, à l'isolant de l'entre-toit et à la finition intérieure.

L'eau qui s'infiltre pourrait aussi favoriser la prolifération des moisissures et présenter un danger pour la santé des occupants.

Il est recommandé d'obtenir l'avis d'un entrepreneur qualifié et d'effectuer les correctifs requis.

INTÉRIEUR DE LA CHEMINÉE

Section 5

CONCLUSION

-Un problème d'infiltration d'eau avait été observé par les copropriétaires et signalé à Compagnie Inc. pendant les travaux de construction à l'été 2011.

-Il avait été signalé à Compagnie Inc. au printemps 2012 que des infiltrations d'eau avaient été observées au bas de la cheminée. Compagnie Inc. avait alors simplement ajouté un joint de goudron qui s'est avéré inefficace.

-Des traces d'eau ont été observées en décembre 2012 au bas de la cheminée. Elles ont menés à une inspection minutieuse et au présent rapport.

-Il est recommandé que les correctifs nécessaires soient effectués dans un délai de 3 mois par un entrepreneur qualifié à la satisfaction des copropriétaires et aux frais de Compagnie Inc.

RÉSUMÉ ET RECOMMANDATIONS

FIN DU DOCUMENT